



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zagreb
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11, Zagreb

P-890/2023-13

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E P R E S U D A

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Sanda Jeromela, u pravnoj stvari tužitelja: Josip Katić, Zagreb, Ulica Augusta Cesarca 2, OIB: 00040104694, kojeg zastupa punomoćnik Hrvoje Kuprešak, odvjetnik u Zagrebu, Meštrovićev trg 10, protiv tuženika: Stečajna masa iza ADVENTUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Pavla Hatza 10, OIB: 73757460505, kojeg zastupa stečajni upravitelj Jelenko Lehki iz Zagreba, a njega punomoćnica Željka Brlečić, odvjetnica iz Odvjetničkog društva Brlečić & partneri j.t.d., Varaždin, Otujska 25/I, radi izdavanja tabularne izjave, nakon zaključene javne i glavne rasprave 18. srpnja 2024. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, danom objave 29. kolovoza 2024.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

" I.) Nalaže se tuženiku STEČAJNA MASA IZA „ADVENTUS d.o.o.“ u stečaju, Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 73757460505, da izda tužitelju JOSIPU KATIĆU iz Brdovca, Šumska ulica 20, OIB: 00040104694, valjanu tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini i to: 203. suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-203), u naravi parkirno garažno mjesto na etaži -3, korisne površine 14,85 m², u planu posebnih dijelova oznake PGM-3 51, a koja nekretnina se nalazi na kat. čest. 2387/1 ULICA AUGUSTA CESARCA ukupne površine 3223 m² od čega je DVORIŠTE površine 906 m², dok je STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, Zagreb, Ulica Augusta Cesarca 6, 10, 4 i 8 površine 2317, sve upisano u zk.ul.br. 8282, k.o. 335240 CENTAR pri zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, sve u roku od 8 dana jer će u protivnom tabularnu izjavu zamijeniti ova presuda.

II.) Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb pri Općinskog građanskom sudu u Zagrebu da na nekretnini i to: 203. suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-203), u naravi parkirno garažno mjesto na etaži -3, korisne površine 14,85 m², u planu posebnih dijelova oznake PGM-3 51, a koja nekretnina se nalazi na kat. čest. 2387/1 ULICA AUGUSTA CESARCA ukupne površine 3223 m² od čega je DVORIŠTE površine 906 m², dok je STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, Zagreb, Ulica Augusta Cesarca 6, 10, 4 i 8 površine 2317, sve upisano u zk.ul.br. 8282, k.o. 335240 CENTAR izvrši upis promjene prava vlasništva sa imena ADVENTUS d.o.o., Zagreb,

Širolina br. 6, OIB: 01292345120 na ime tužitelja JOSIP KATIĆ iz Brdovca, Šumska ulica 20, OIB: 00040104694 u 1/1 dijela.

- II. Nalaže se tužitelju da plati tuženiku parnični trošak u iznosu od 750,00 EUR, u roku od 15 dana.
- III. Odbija se tuženik sa zatraženim troškovima parničnog postupka u iznosu od 250,00 EUR, kao neosnovanim.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je kao kupac sa ADVENTUS d.o.o. kao prodavateljem sklopio dana 15. travnja 2014. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim ugovorom je prodavatelj prodao, a kupac kupio nekretninu i to: suvlasnički dio kat. čest. br. 2975/1, k.o. Grad Zagreb, u stambeno-poslovnoj građevini broj 4,6,8,10 i dvorište, Augusta Cesarca, ukupne površine 3223 m², koja je upisana u zk.ul.br. 25221, s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine pod rbr. 203. suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-203) parkirno garažno mjesto, na etaži -3, korisne površine 14,85 m², u planu posebnih dijelova oznake PGM-3 51, zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu. Tužitelj je kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu platio predniku tuženika tako što je tijekom 2013. i 2014. u više navrata pozajmio kupcu ukupan iznos od 45.000,00 eura na ime sredstava poslovanja. Obzirom da prodavatelj nije vratio kupcu navedene pozajmice, to su suglasno sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine gdje je u čl. 3. Ugovora konstatirano da se iznos od 45.000,00 eura uplaćen predniku tuženika s osnova pozajmica ima smatrati ispunjenjem kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet ugovora, pobliže opisanu u točki 1. tužbe. Tužitelj je u dugogodišnjem samostalnom, istinitom, zakonitom i poštenom posjedu predmetne nekretnine. Obzirom da ADVENTUS d.o.o. kao prodavatelj na predmetnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine nije ovjerilo svoj potpis kod javnog bilježnika, to predmetni ugovor nije moguće provesti u zemljišnim knjigama pa imajući u vidu da je u međuvremenu nad prodavateljem otvoren stečajni postupak, to tužitelj podnosi tužbu kojom traži da mu tuženik izda tabularnu ispravu i da se u zemljišnim knjigama izvrši upis promjene vlasništva na nekretnini na tužitelja.
2. Tuženik u odgovoru na tužbu, osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti, smatra nedokazanim navode tužitelja o danim pozajmicama jer tuženik ne raspolaže dokumentacijom koja bi potvrdila njegove navode a ne spori da ugovor o kupoprodaji nije ovjeren kod javnog bilježnika.
3. Podneskom od 13. svibnja 2024. tuženik je istaknuo prigovor zastare, potraživanja. Poziva se na pravno shvaćanje Vrhovnog suda u presudi posl. br. Rev-1944/2001-2 od 27. studenog 2003. u kojem je izražen stav kad se radi o stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla, a predmet spora je zahtjev za izdavanje tabularne isprave, onda se radi o parnici za ispunjenje ugovora dakle, obveznopravnoj tužbi, a ne o vlasničkoj tužbi, jer se vlasništvo nekretnina stječe upisom kako je naprijed navedeno u zemljišne knjige, a ugovor o kupoprodaji je samo osnov za stjecanje prava vlasništva. S obzirom da je

zahtjev za izdavanje tabularne izjave obveznopravni zahtjev, kao takav zastarijeva u općem zastarnom roku od pet godina. Navedeno stajalište Vrhovni sud zauzeo je i u presudi posl. br. Rev 2429/10-2 od 23. studenog 2011. Kako je predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 15. prosinca 2014., znači da je zastara zahtjeva za izdavanje tabularne izjave nastupila 15. prosinca 2019. Opreza radi, navodi da tužitelj traži da mu tuženik izda valjanu tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na 203. suvlasničkom dijelu nekretnine koja se nalazi na kat.čest. 2387/1, a koja je upisana u zk.ul. 8282 k.o. Centar; dok je predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnine 203. suvlasnički dio nekretnine koja se nalazi na kat.čest. 2975/1, a koja je upisana u zk. ul. 25221 k.o. Zagreb. Oспорava da se radi o istoj nekretnini, a tužitelj nije dostavio nikakav dokaz kojim bi nekretninu koja je predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnine „doveo u vezu“ s nekretninom koju opisuje u tužbenom zahtjevu. Predlaže da Sud odbije tužbeni zahtjev u cijelosti.

4. Na ročištu održanom dana 23. svibnja 2024. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva, predložio je saslušanja na okolnost izvršenih pozajmica tuženiku, te naveo da je upućen pokrenuti ovu parnicu jer je prijavio predmetno potraživanje u stečajnom postupku nad tuženikom pod posl. br. St-1267/21. Tuženik je ostao kod odgovora na tužbu, te je osporio pravo da tužitelj predlaže dokaze smatrajući da se radi o sporu male vrijednosti.
5. Odredbom članka 219. stavka 1. i članka 7. stavka 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 dalje: ZPP) propisano je da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode ili dokaze protivnika.
6. Sukladno članku 8. ZPP-a temeljem savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev neosnovan.
7. Tijekom dokaznog postupka sud je izveo dokaze uvidom u dokumentaciju koja prileži spisu a odbio je dokazne prijedloge stranaka saslušanjem tužitelja i svjedoka na okolnost davanja pozajmica tuženiku i knjigovodstveno vještačenje na istu okolnost, smatrajući da je obzirom na prigovor zastare neekonomično provođenje daljnjih dokaza.
8. Prije svega valja reći da tuženik nije u pravu kada tvrdi da se radi o sporu male vrijednosti, jer se u konkretnom slučaju ne radi o isplati novčanog iznosa koji ne prelazi 6.630,00 EUR već je predmet spora zahtjev za izdavanje tabularne izjave radi upisa prava vlasništva na predmetnom parkirnom garažnom mjestu na tužitelja, što samo po sebi bez obzira na naznačenu vrijednost predmeta spora od 1.500,00 EUR ne predstavlja spor male vrijednosti.
9. Tužitelj dostavlja Ugovor o kupoprodaji od 15. travnja 2014. (list 5-6 spisa), kojim su stranke konstatirale da je tužitelj tijekom 2013. i 2014. pozajmio predniku tuženika ukupan iznos od 45.000,00 EUR, koji iznos nije vraćen pa se suglasno utvrđuju da se taj iznos ima smatrati ispunjenjem kupoprodajne cijene za nekretninu odnosno suvlasnički dio kat. čest. 2975/1 k.o. Grad Zagreb u stambeno-poslovnoj građevini broj 4,6,8,10 i dvorište, Augusta Cesarca, ukupne površine 3223 m², koja je upisana u zk.ul.br. 25221, s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine pod rbr. 203. suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-203) parkirno garažno mjesto, na etaži -3, korisne površine 14,85 m², u planu posebnih

dijelova oznake PGM-3 51 te prodavatelj dozvoljava kupcu da odmah po sklapanju ugovora izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

10. Stoga sud zaključuje da je tužitelj po sklapanju predmetnog Ugovora kojim su stranke suglasno utvrdile da je tužitelj kao kupac zapravo isplatio kupoprodajnu cijenu i prednik tuženika kao prodavatelj dozvolio mu uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama, pri čemu je jamčio da je nekretnina njegovo isključivo vlasništvo i da nije opterećena nikakvim teretima i pravima trećih, mogao je zatražiti ne samo upis vlasništva na sebe jer mu je tuženik dao tabularnu izjavu već je mogao i tražiti njegovu ovjeru kod javnog bilježnika a što proizlazi da je propustio učiniti.
11. Dakle, tužitelj tužbenim zahtjevom traži da temeljem sudske odluke tuženik izda tabularnu izjavu i da upiše u zemljišne knjige vlasništvo nekretnine na tužitelja. Takav tužbeni zahtjev predstavlja obveznopravni zahtjev pa se primjenjuje opći zastarni rok od 5 godina propisan čl. 225. Zakona o obveznim odnosima. Kako je Ugovor o kupoprodaji sklopljen 15. travnja 2014. a tužba podnesena 21. travnja 2023. to je takav tužbeni zahtjev tužitelja na izdavanje tabularne isprave zastario. Takav stav u skladu je i s presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl. br. Rev 2429/2010 od 23. studenog 2011. na koju se pozvao tuženik tijekom postupka.
12. Slijedom navedenog valjalo je tužbeni zahtjev tužitelja odbiti i odlučiti kao u točki I. izreke.
13. Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154. st. 1., čl. 155. i čl. 164. ZPP-a. Tuženiku je kao potreban za vođenje spora priznat trošak u skladu sa važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22, 126/22, 138/23 – dalje: Tarifa), uzimajući u obzir naznačenu vrijednost predmeta spora u iznosu od 1.500,00 EUR, i to za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 200,00 EUR (Tbr. 8/1 Tarife), zastupanje na ročištima dana 23. svibnja 2024. i 18. srpnja 2024. u iznosu od po 200,00 EUR (Tbr. 9/1 Tarife), što sve uvećano za PDV od 25%, iznosi 750,00 EUR, kako je odlučeno u točki II. izreke.
14. Tuženiku nije priznat trošak sastava podneska od 10. svibnja 2024. jer je sve to mogao istaknuti u odgovoru na tužbu pa je odlučeno kao u točki III. izreke.
15. Odluka od trošku sudske pristojbe na odgovor na tužbu biti će donesena po pravomoćnom okončanju ovog spora ovisno o uspjehu stranaka u sporu.

U Zagrebu, 29. kolovoza 2024.

Sudac:
Sanda Jeromela

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dostave pisanog otpis presude odnosno od dana objave presude ukoliko uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu. Žalba se podnosi ovom sudu a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. tužitelju po odv. uz nalog o plaćanju sudske pristojbe na presudu u iznosu od 53,09 EUR
2. tuženiku po odv.

Broj zapisa: **9-3086b-ad82f**

Kontrolni broj: **0e50c-4a4ff-ed7de**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=SANDA JEROMELA, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.